

# **Nullité du contrat de VEFA pour vice de forme : Restitution intégrale des avances prouvées et rejet de la demande de dommages-intérêts en l'absence de mise en demeure**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 43393	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 1416
<b>Date de décision</b> 17/09/2025	<b>N° de dossier</b> 2025/8201/565	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Néant
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Voies de recours		<b>Mots clés</b> Vice de forme, Vente en l'état futur d'achèvement, Restitution des avances, Preuve de paiement, Nullité du contrat, Mise en demeure, Dommages et intérêts, Contrat préliminaire, Acte authentique	
<b>Base légale</b> Article(s) : 255 - 263 - 681-3 - 681-8 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur un contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, confirme que le non-respect des conditions de forme impératives prescrites par la loi entraîne la nullité de plein droit de la convention. La sanction de cette nullité réside dans la restitution intégrale des sommes versées par l'acquéreur, et la cour a par conséquent réformé la décision du Tribunal de commerce pour inclure la totalité des avances dont le paiement a été dûment prouvé en appel. Elle a cependant écarté la demande en dommages-intérêts formée par l'acquéreur, au motif qu'une telle prétention, fondée sur l'inexécution d'une obligation contractuelle, ne peut prospérer lorsque l'action principale tend précisément à faire constater la nullité du contrat, anéantissant ainsi rétroactivement le fondement même de ladite obligation. L'allocation de dommages-intérêts suppose en effet la démonstration d'une mise en demeure ou d'un manquement à un engagement valablement formé, conditions non réunies dans le cadre d'une action en nullité pour vice de forme.

## Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش / قرار / 1416 / 2025/9/17 / 565/8201/2025

المملكة المغربية

محكمة الاستئناف التجارية

بمراكش

قرار عدد: 1416

صادر بتاريخ: 2025/9/17

ملف رقم: 565/8201/2025

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط بمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ 17 شتنبر 2025 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في جلستها العلنية،

القرار الآتي نصه:

بين: جميلة (ج.)، الكائنة برقم 39 الي ادوس ط ايكسوبري 93200 س ط دنيس فرنسا، ينوب عنها خالد زاھري وفاطمة الزھراء طالب المحاميان بهيئة مراكش.

من جهة

وبين: شركة ف.ل. في ش م ق . الكائن مقرها بفال دونفا عين عتيق ايكس دوار نينيز فيلا رقم 4 الطابق الأرضي البيضاء.

من جهة أخرى

الحكم المستأنف رقم : 3751

صادر بتاريخ : 2024/12/17

الملف رقم : 2024/8201/158

المحكمة الابتدائية التجارية

بمراكش

رقم الملف 2025/8201/565

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث انه بموجب مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2025/4/8 استأنف جميلة (ج.) الحكم عدد 3751 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/12/17 موضوع الملف عدد 2024/8201/3158 القاضي ببطان الاتفاق المبرم بين المدعي والمدعى عليها المصادق على صحته توقيعاته بتاريخ 2022/8/17 وبإدعاء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 80000 درهم مع تحميله الصائر على النسبة وبرفض باقي الطلب.

حيث قدم الاستئناف والمقال الإصلاحي بصفة نظامية فكانا مقبولين شكلا.

في الموضوع: يستفاد من وثائق الملف ان جميلة (ج.) تقدمت بمقال افتتاحي للمحكمة الابتدائية التجارية بمراكش مؤدية عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/9/3 تعرض من خلاله انها سبق لها ان أبرمت مع المدعى عليها اتفاق من اجل شراء شقة في طور الإنجاز وهي عبارة عن شقة 013 بالطابق الثالث الحاملة للرقم 02-113-012 بالعمارة 12 بالمشروع العقاري مراكش تجزئة تاركة 6 مكرر عملية الغالي، بثمن إجمالي قدره 270,000,00 درهم وانها سلمت للمدعى عليه تسبيق 80,000,00 درهم كتسبيق بواسطة شيك ، ثم قامت بتحويل لها مبلغ 50.000,00 درهم بتاريخ 15/12/2022 الا ان المدعى عليها رفضت تسليمها مفاتيح الشقة مقابل تسلمها المبلغ المتبقي كما رفضت ارجاع المبلغ الذي بحوزتها ، وانها لم تتقيد بمقتضيات الفصل 3-681 و الفصل 8-681 من ظ ل ع ، اذ لم يتم تحرير العقد في محرر رسمي او عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية منظمة ويخول لها تحرير العقود وهو ما يجعله باطلا طبقا للفصل 3-681 ملتصا بالحكم ببطان الاتفاق المبرم بينهما موضوع شراء اعلاه والحكم تبعا لذلك بإرجاع المدعى عليها للمدعية مبلغ 130,000,00 درهم مع تعويض لا يقل عن 10.000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وارفق المقال ونسخة من عقد الحجز، ومقتطف حساب بنكي، وقرار. وبعد استنفاد اجراءات القيم في حق المدعى عليه تم حجز الملف للمداولة فصدر الحكم المطعون فيه.

استأنفته جميلة (ج.) وبعد استعراضها موجز للوقائع ركزت اوجه طعنها في كون المحكمة جانبت الصواب لعدم الحكم لها بمبلغ 50.000 درهم والحال ان العارضة أدت للمستأنف عليها ما

رقم الملف 2025/8201/565

مجموعه 130.000 درهم حسب التحويل البنكي رففته وتدلي العارضة أيضا باشعار بعملية بنكية قامت بها من حسابها بتاريخ 2022/12/15 وتم تحويلها للحساب البنكي للمستأنف عليها ملتصمة رفع المبلغ المحكوم به وتحديده في 130.000 درهم بعد الغاء الحكم المستأنف جزئيا مع تعويض لا يقل عن 10.000 درهم .

وادلت المستأنفة بمقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 2025/6/5 عارضة ان خطأ ماديا تسرب لمقالها الافتتاحي ذلك ان اسم المستأنف عليها الصحيح بالعربية هو شركة ف.ل. وليس كما ورد بمقال الدعوى تبعا للترجمة الحرفية للاسم ملتصمة اصلاح هذا الخطأ.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/9/10 حضرها ذا الطيب عن نة طالب الفي بالملف جواب القيم الذي جاء فيه ان الشركة المستأنف عليها غادرت منذ سبعة أشهر وكانت موضوع مسطرة افراغ بتاريخ 2024/9/11 حسب افادة امن منطقة البيضاء انفا فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2025/9/17.

المحكمة

حيث تبنت حقا من الاشعار بالعملية الصادرة عن وكالة البنك الشعبي مولاي عبد الله ان هذه الاخيرة حولت فعلا للمستأنف عليها مبلغ

50.000 درهم بتاريخ 2022/12/15 وهو ما يؤكد مقتضى الحساب المرفقين ايضاً بالمقال الاستثنائي فيكون مجموع ما سدده المستأنفة للمستأنف عليها هو 130.000 درهم بما يناسب تعديل الحكم المستأنف في هذا الجانب ، ومن جهة اخرى فان التعويض يستحق بسبب عدم الوفاء بالالتزام او التأخر في الوفاء به وفق مقتضيات الفصل 263 من ق ل ع وقد ثبت من وثائق الملف ان المستأنفة تلتزم بطلان الاتفاق مع استرداد ما دفعته من مبالغ ولم تثبت أي تماطل في جانب المستأنف عليها مسابقة لمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع مما يجعل طلب التعويض مفتقراً لأي سند ، وتبقى الإشارة واجبة الى ان هذه الدعوى موجهة ضد شركة ف.ل. اعتباراً لما جاء بالمقال الإصلاحي بما يترتب عنه تعديل الحكم المستأنف وذلك بجعل المبلغ الواجب على المستأنف عليها اداؤه للمستأنفة محددًا في 130.000 درهم مع تأييده في الباقي.

لهذه الاسباب

رقم الملف 2025/8201/565

حكمت المحكمة علنياً وغيابياً:

في الشكل: بقبول الاستئناف والمقال الإصلاحي.

في الموضوع: بتعديل الحكم المستأنف وذلك بجعل المبلغ المستحق للمستأنفة محددًا في 130000 درهم مع تأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

بهذا، صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه، وكانت الهيئة مكونة من السادة:

مصطفى خويا موح رئيساً ومقرراً

فوزية الزواكي مستشاراً

عبد العاطي الازهري مستشاراً

السيد نديرة كجان كاتبة الضبط

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

رقم الملف 2025/8201/565

## Version française de la décision

LA COUR

Attendu qu'il est dûment établi par l'avis d'opération émanant de l'agence de la Banque Populaire Moulay

Abdellah que cette dernière a effectivement viré au profit de l'intimée la somme de 50.000 dirhams en date du 15/12/2022, ce qui est corroboré par les extraits de compte également joints à la requête d'appel ; que le montant total versé par l'appelante à l'intimée s'élève par conséquent à 130.000 dirhams, ce qui justifie la réformation du jugement entrepris sur ce point.

Attendu, d'autre part, que les dommages-intérêts sont dus en raison de l'inexécution de l'obligation ou du retard dans son exécution, conformément aux dispositions de l'article 263 du Dahir formant Code des obligations et des contrats ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'appelante sollicite la nullité de la convention ainsi que la restitution des sommes par elle versées, et qu'elle n'a pas prouvé une quelconque mise en demeure de l'intimée, en application des dispositions de l'article 255 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, ce qui rend la demande en dommages-intérêts dépourvue de tout fondement juridique.

Attendu qu'il y a lieu de relever que la présente action est dirigée contre la société F.L., conformément aux termes de la requête rectificative, et qu'il convient en conséquence de réformer le jugement entrepris en fixant le montant dû par l'intimée à l'appelante à la somme de 130.000 dirhams et en le confirmant pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et par défaut :

En la forme : Déclare l'appel et la requête rectificative recevables.

Au fond : Réforme le jugement entrepris, et statuant à nouveau, fixe le montant dû à l'appelante à la somme de 130.000 dirhams, le confirme pour le surplus de ses dispositions et condamne l'intimée aux dépens.